

NOUS REPTES ECONÒMICS I FINANCERS PER A LA PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA

**De la plusvàlua generalitzada
a l'urbanisme de gra menut
que possibiliti la creació de valor**

18 d'abril de 2007. Les accions de la immobiliària Astroc –després Afirma i ara Quabit– s'esfondren un 40% en el mercat continu de la borsa espanyola. Avui ja fa més de sis anys del que podríem identificar com a primer símptoma de l'esclat de la bombolla immobiliària al nostre país i, des d'aleshores, la manera d'incidir dels diferents agents, públics i privats, en les diferents fases que conformen el cicle complet de transformació del territori sembla que encara no dona signes d'adaptació a aquesta nova normalitat que, d'altra banda i de ben segur, serà companya de viatge en un proper cicle econòmic que s'albira, si més no, llarg i eixut de finançament.

Parlar de cicle complet de transformació del territori és parlar, sense voler ser exhaustius, de planejament i gestió urbanística, de posada en pràctica de l'execució de la urbanització i les infraestructures necessàries, del posterior procés d'edificació i, en l'últim esglaó del cicle, de la comercialització i/o explotació del producte resultant en el mercat (en tot el seu ventall de fórmules possibles). Com més aviat ens adonem que cadascuna d'aquestes fases tenen la seva traducció en termes econòmics i financers, i que avaluar la viabilitat de les actuacions de transformació del territori requereix traduir tot aquest cicle en magnituds econòmiques i financeres, més aviat podrem saber quin tipus d'urbanisme podrem endegar avui, i no menys important, quins marges de maniobra tenim per poder corregir i, sent molt optimistes, tirar endavant el planejament urbanístic dissenyat durant aquest darrer cicle expansiu, en la majoria dels casos ara inviable.

L'anterior paràgraf pot resultar obvi avui, quan per a qualsevol iniciativa de qualsevol tipus de projecte d'inversió vinculat a la transformació del sòl cal acudir a la recerca de finançament aliè, i quan aquest no és escàs sí és car. Però poques vegades, molt poques vegades, la reflexió econòmica i financera ha estat incorporada amb rigor i transparència en el darrer cicle d'expansió econòmica a l'hora de redactar planejament urbanístic, a l'hora de tirar endavant inversions en grans infraestructures i sistemes generals de ciutat i a l'hora de pensar ciutat, ja sigui a gran escala, en ciutats intermèdies, en pobles o en petites viles.

Tanmateix, tampoc es tracta ara de lamentar-nos del passat per no haver sabut anticipar el tsunami de la crisi, sinó, i malgrat no tenir cap bola de vidre, intentar pensar en clau econòmica el tipus d'urbanisme que ens pot acompanyar en els propers anys, posant l'èmfasi d'aquesta reflexió en dos aspectes: la viabilitat econòmica i financera i la sostenibilitat econòmica en la planificació urbanística. Vagi per endavant l'anomenat principi de prudència que tant vam sentir, potser més que escoltar, els economistes, a la facultat, manifestant de bell antuvi que la vessant econòmica és condició necessària per poder confiar en la factibilitat i viabilitat de les actuacions de transformació del territori, però no suficient (també ho són la vessant d'ordenació, la vessant mediambiental, la vessant de mobilitat, la vessant social, etc., que, en conjunt, han d'avaluar la bondat i factibilitat de qualsevol proposta urbanística).

Un nou escenari macro i microeconòmic per a les actuacions urbanístiques

El comportament de les principals variables econòmiques i financeres que determinen la viabilitat de les actuacions de transformació urbanística s'ha vist sacsejat des de l'esclat de la bombolla immobiliària, alterant el seu comportament i capgirant-lo com un mitjó.

Amb preus de l'immobiliari amb supòsits de creixement real il·limitat, complementats amb un marc de finançament amb tipus d'interès baixos i amb terminis d'amortització inimaginables durant la darrera dècada del segle xx, hem assistit a un període en què l'urbanisme ha estat capaç d'engolir amb escreix l'escandall de costos que se li ha imputat. D'una banda, ha estat capaç d'assumir uns costos d'edificació i d'urbanització que, en termes generals, han mantingut un comportament estable i poc elàstic als canvis de l'economia del país; d'una altra, també ha estat capaç d'assumir, en molts casos, càrregues urbanístiques en inversions addicionals que el sector públic ha traslladat a l'urbanisme en tant que la seva hisenda no era capaç d'obtenir recursos alternatius per finançar serveis i infraestructures de ciutat. Tot i així, aquests preus de l'immobiliari també eren capaços d'alliberar uns recursos econòmics excedentaris per remunerar el sòl objecte de transformació urbanística, un cop sufragats tots els conceptes de cost esmentats, a més dels costos de planejament i gestió urbanística. En definitiva, durant el darrer cicle de bombolla immobiliària, creient en una demanda creixent i amb capacitat

de rendes il·limitada, possibilitada en gran part per un increment del deute públic, de les empreses i de les famílies, amb abundant circulació del crèdit, tot era viable.

Aquest esquema d'ingrés potencial i escandall de costos de les actuacions de transformació urbanística s'ha esberlat amb el nou escenari macro i microeconòmic del país.

Els preus de l'immobiliari, exceptuant usos i territoris específics i molt concrets, encara no han tocat fons. Comportaments en el mercat residencial d'altres països com els Estats Units i Irlanda ens donen pistes del potencial descens dels preus d'aquest mercat que encara resta per recórrer a casa nostra. L'ajust de preus que els EUA i Irlanda van assolir en tres anys, Espanya no l'ha assolit encara en set.

Per contra, el comportament a la baixa dels preus de l'immobiliari no s'acaba de reflectir en l'evolució dels costos de l'edificació. Aquests no mostren l'elasticitat que en major o menor mesura sí estan manifestant els preus de l'immobiliari, i es mantenen relativament estables i, si tenim en compte les últimes dades publicades per la Cambra Oficial de Contractistes de Catalunya, fins i tot lleugerament creixents.

Des del punt de vista de la demanda, en termes generals i especialment pel que fa a la demanda residencial, es tracta ara i durant els propers anys d'una demanda feble, tant en termes quantitius si tenim en compte, entre d'altres, les darreres previsions demogràfiques per als propers anys¹ i la contracció del consum de les famílies², com qualitius, tota vegada que el finançament ara amb comptagotes i car, fa que, per exemple, qualsevol recuperació dels preus de l'habitatge repercuteixi directament en l'esforç de les famílies per accedir-hi.

Des del punt de vista de l'estoc d'habitatge nou en oferta, el ball de xifres agregades avui ja no el podem generalitzar arreu del país, i les darreres xifres tenen traduccions territorials diferents³. En aquest sentit, entre els anys 2001 i 2007 la xifra d'habitatges acabats d'obra nova per cada mil habitants assolí màxims de 31 i 20 a les províncies de Tarragona i Girona respectivament, però a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i la resta de la província de Barcelona en cap cas varen superar els 6 i els 8 habitatges per cada mil habitants. Un altre exemple el trobem en l'estoc de sostre industrial arreu de Catalunya. Amb prop de 2.000 polígons

d'activitats amb una extensió agregada d'unes 35.000 ha de sòl, gairebé la meitat d'aquesta superfície es troba desocupada, segons dades de la UPIC⁴.

Pel que fa al cost de capital⁵ emprat per remunerar el finançament propi i aliè de qualsevol projecte d'inversió, aquest s'ha incrementat força, passant d'un mínim del 3,5% l'any 2005 a unes xifres de gairebé el 5% aquests darrers mesos de 2013 en el cas de les obligacions de l'Estat a 10 anys (i després d'assolir un màxim insòlit i alarmant del 7% el mes de juny de l'any 2012).

Independentment de la iniciativa de l'actuació, ja sigui pública davant actuacions que tinguin la seva raó d'ésser en la rendibilitat social i l'interès públic que es vulgui obtenir amb l'actuació, o privada en tant que l'interès privat tingui la voluntat de tirar endavant una determinada actuació per la seva potencial rendibilitat econòmica, el cost de capital és avui, i serà, car per a qualsevol tipus d'operador.

I davant d'aquest ombrívol panorama, quins són els reptes econòmics i financers de la planificació urbanística de casa nostra?

Nous reptes per a la viabilitat econòmica i financera de la planificació urbanística

Afrontar una reflexió sobre la viabilitat econòmica i financera en una situació actual d'agonia del mercat pot resultar una actitud frívola quan avui res no s'està desenvolupant, exceptuant casos excepcionals en localitzacions molt específiques i amb una demanda acreditada alta, i amb capacitat d'incorporar valor afegit en el projecte que es vol desenvolupar. Tanmateix, sí que podem donar pistes del que creiem que podran ser les claus de l'èxit tant per a la viabilitat econòmica i financera del futur urbanisme al nostre país, com per a la seva factibilitat real, amb una dinàmica del sector, que sense assolir una velocitat de creuer, sí haurà recuperat mínimament el pols actual d'inanició.

Pensar que la viabilitat econòmica i financera dels projectes urbanístics radica encara únicament en els paràmetres urbanístics del trinomi superfície-sostre-densitat, és la principal equivocació en què podríem entossudir-nos en aquest proper cicle econòmic. Al contrari del que succeïa en l'època de la bombolla immobiliària, no per insuflar més edificabilitat a un projecte, o per poder fer més habitatges o naus industrials, aquest serà capaç d'alliberar més recursos econòmics que li permetin remunerar el sòl o li permetin sufragar més càrregues urbanístiques que se li vulguin imputar (ja siguin càrregues internes del mateix sector o polígon derivades del mateix marc legal,

¹ El darrer informe sobre el sector immobiliari residencial a Espanya elaborat pel Servei d'Estudis de CatalunyaCaixa (gener 2013) esmenta en la pàgina 83 "un notable col·lapse en la creació de noves famílies, amb una mitjana escassa de 59.800 llars/any entre els anys 2012 i 2017, i amb una marcada tendència decreixent".

² Segons les darreres dades publicades per l'Idescat en relació amb el segon trimestre de 2013, el consum de les llars s'ha tornat a reduir a Catalunya (-3%) i ja són set anys consecutius des de l'any 2008.

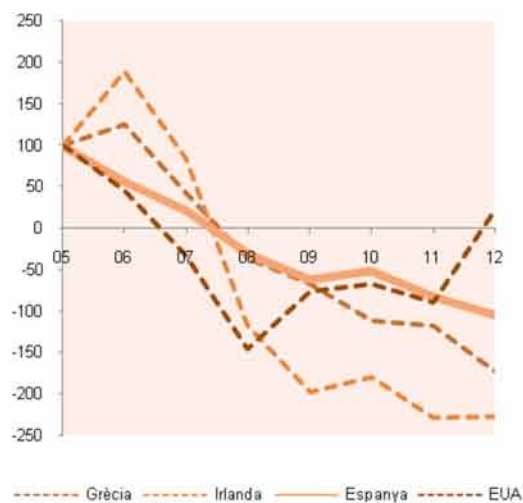
³ En el preàmbul de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes es xifra un volum de 723.043 habitatges buits d'obra nova. Una altra xifra agregada la trobem en el darrer estudi publicat per CatalunyaCaixa el gener de 2013 on estima l'estoc d'habitatge nou pendent de venda en valors pròxims a 800.000 unitats.

⁴ UPIC: Unió de Polígons Industrials de Catalunya.

⁵ Dit en altres paraules, el cost del temps.

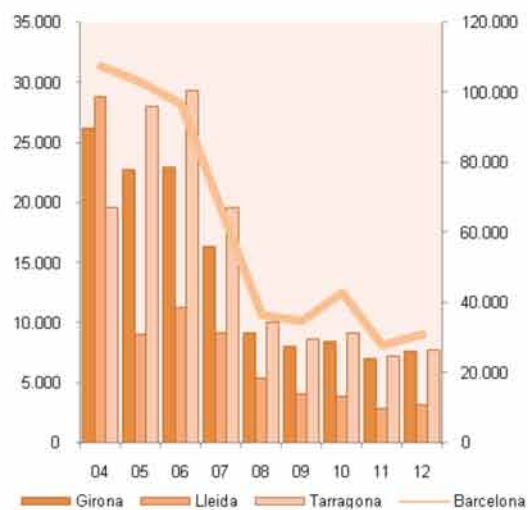
FIGURA 1

Preus de l'habitatge en termes reals
[Var. % sobre anualitat anterior – 2005 = 100]



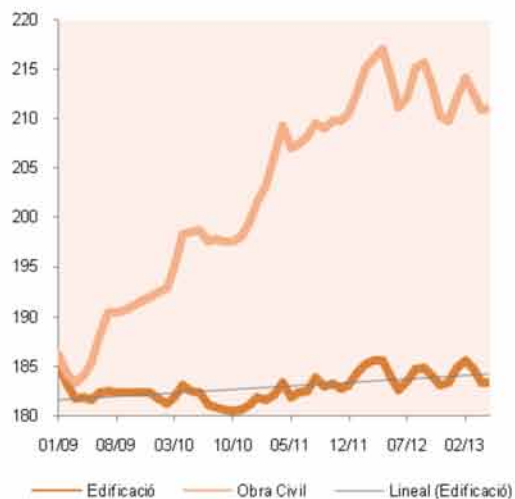
Font: Key tables from OECD - ISSN 274-384x - OECD 2013

Nombre de transaccions d'habitatges
[Valors absoluts anuals per províncies a Catalunya]



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ministeri de Foment

Costos de construir a Catalunya
[Índex var. % mensual sobre anualitat anterior – 1994 = 100]



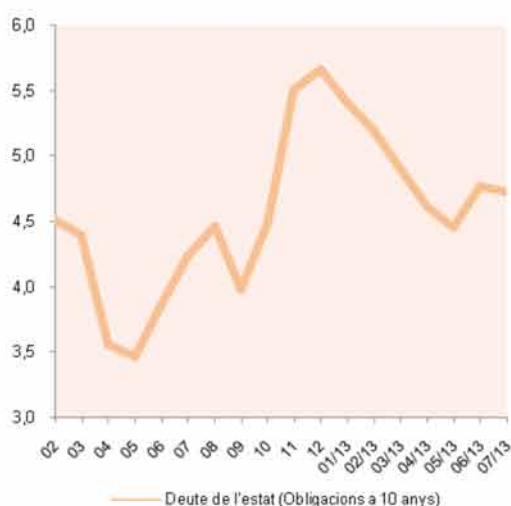
Font: Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya

Esforç teòric per adquirir un habitatge
[% sobre renda bruta familiar disponible]



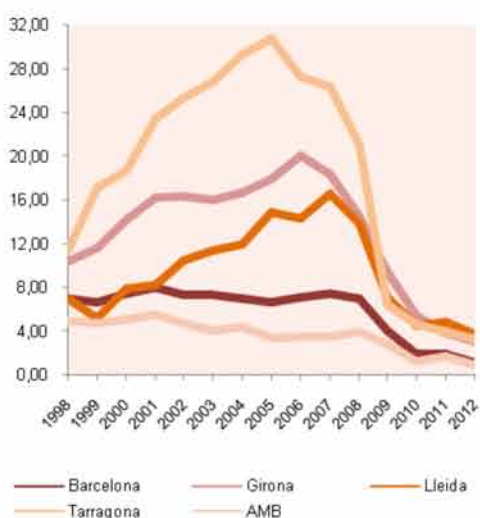
Font: Banc d'Espanya. Indicadors del mercat de l'habitatge

Deute de l'Estat: obligacions de l'Estat a 10 anys
[Tipus interès mitjà anual i mensual any 2013 en %]



Font: Banc d'Espanya. Mercat primari de valors

Habitatges acabats per províncies a Catalunya
[Habitatges per cada mil habitants]



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat Generalitat de Catalunya

o càrregues externes relatives a sistemes generals de ciutat, infraestructures, etc.).

En l'actual cicle econòmic, amb una demanda dèbil, ritmes d'absorció dels productes immobiliaris llargs i dilatats en el temps i costos financers alts, mai no farem viable una proposta d'actuació urbanística només abordant paràmetres físics com ara edificabilitats, densitats, ocupacions, etc., si no resollem la capacitat de la proposta urbanística per compassar inversions i retorns d'aquestes.

Continuar pensant en la viabilitat econòmica i financera de les operacions urbanístiques únicament en termes físics resultaria, en alguns casos, posar en qüestió una proposta pertinent i amb tot el sentit des d'un punt de vista urbanístic que, en determinades condicions, també podria esdevenir viable econòmicament i financerament sense haver de posar en qüestió el seu fonament original.

Malgrat que la viabilitat econòmica i financera dels projectes de transformació del territori s'assoleix ja avui mitjançant l'anàlisi pormenoritzada de tot el ventall de factors esmentats en el primer apartat del present treball, dins l'escandall de costos adquireix en aquest nou període una importància cabdal el cost de capital del projecte urbanístic i, en conseqüència, el cost del temps que incorpori el projecte objecte d'avaluació econòmica i financera.

Aquella anàlisi de viabilitat econòmica i financera que no incorpora el cost de capital del projecte (tant dels recursos propis com aliens, i tant sigui en projectes urbanístics promoguts per operadors públics o privats) és com aquella normativa urbanística que omet l'edificabilitat d'un sector.

Considerar el cost de capital com un dels factors clau a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica i financera de les actuacions de transformació urbanística en aquest proper cicle té dues conseqüències transcendents que ens permeten dibuixar l'urbanisme factible des d'un punt de vista econòmic: d'una banda, la traça del llapis que classifica el sòl o proposa una clau urbanística deixa de ser condició suficient per a la generació de plusvàlua, i de l'altra, el disseny de la proposta de planejament urbanístic ha d'incorporar en els seus inicis la capacitat de gestió eficient del temps. Aprofundim en aquests dos punts.

Des de l'esclat de la bombolla immobiliària, ens trobem immersos en un procés d'homogeneïtzació dels recursos econòmics que allibera qualsevol projecte de transformació urbanística. La generació de plusvàlues no és avui resultat exclusiu de l'atorgament d'una determinada classificació i qualificació urbanística a un territori, sinó de la

capacitat de generar i incorporar valor per part de l'operador que transforma el territori (en aquest punt sembla que la crisi econòmica i financera ha aconseguit el que cap marc legal ha assolit durant el darrer cicle immobiliari).

Durant els propers anys la viabilitat econòmica i financera del nostre urbanisme estarà determinada, entre d'altres, per l'encaix de l'operador (públic, privat, societat mixta, etc.), del seu cost de capital i de la seva estructura financera, amb l'actuació i el projecte urbanístic proposat.

En aquest sentit, els valors del sòl avui no deriven tant del valor de posició d'aquests (exceptuant localitzacions específiques i excepcionals, que n'hi ha) com de la capacitat per generar valor afegit en una proposta urbanística determinada⁶. I això implica més especialització per part dels operadors immersos en la transformació del sòl i més capacitat del planejament urbanístic per treballar amb criteris d'adaptabilitat i flexibilitat al llarg del temps, que aquest pugui donar resposta a una demanda cada cop més exigent, cada cop més difusa i canviant, i que competeix amb entorns que ultrapassen els límits municipals, supramunicipals i, en alguns casos, fins i tot estatals.

Avancem en aquest punt. La hiperregulació urbanística del darrer cicle, amb un nivell de detall i determinacions per part de les figures de planejament general que condicionen el model urbanístic d'un territori durant un període en molts casos no inferior a vint anys, ens impossibilita poder treballar sota criteris d'oportunitat i ens limita la capacitat per donar resposta a unes necessitats de la demanda que evolucionen constantment al llarg del temps, i que segurament poc o res tindran a veure amb el que puguem definir avui a quinze o vint anys vista.

Aquest escenari legislatiu urbanístic generat en paral·lel a la bombolla immobiliària ha propiciat el treball de plantilla circumscrita al marc legal vigent en cada moment, caracteritzat per un alt nivell de detallisme, permetent treballar sota el supòsit d'estricta compliment de la llei. Cal reprendre l'anàlisi crítica i la reflexió profunda de les propostes de planejament urbanístic, donant major pes als arguments de què es vol proposar en cada moment, per què es proposa, com es vol desenvolupar i quan es vol iniciar.

Aprofundir en la manera de construir una planificació urbanística més adaptable en el temps requereix, entre d'altres, que l'Administració pública local i autonòmica, en tant que agents amb competències urbanístiques al nostre país, reixin com els principals agents responsables del seu ús i de la seva gestió, reincorporant la reflexió crítica en els processos de decisió vers aquest àmbit.

⁶ En termes econòmics, entenem per valor afegit brut total aquell valor final addicional que acaben adquirint els béns i serveis un cop acabat el seu procés de producció. En paraules d'Olivier Blanchard (1997), s'entén per valor afegit aquell valor que afegeix una empresa en el seu procés de producció i que és igual al valor de producció dels seus actius menys el valor dels factors intermedis que utilitza.

Abans hem parlat sobre la capacitat de la proposta del planejament urbanístic per incorporar una gestió eficient del temps durant el seu procés d'execució. La viabilitat econòmica i financera de l'urbanisme en aquest proper cicle només serà possible en la mesura en què el projecte sigui capaç de congeniar al màxim el cost de la càrrega urbanística que incorpori l'actuació amb el retorn de la inversió d'aquesta.

Les operacions de transformació urbanística de grans dimensions amb volums de sostre i nombre d'unitats que superin amb escreix una o dues generacions difícilment s'executaran mai a menys que siguem capaços de projectar una ordenació fragmentable, a petita escala, mitjançant un pla d'etapes que permeti periodificar la inversió amb el seu retorn. En la mesura en què aquesta hipòtesi no sigui factible, en el proper cicle el cost de capital farà inviable l'operació.

L'actual marc legal conceptualitzat en termes de sectors, subsectors, divisions polygonals, etc., amb els seus requeriments legals corresponents, pot tenir la seva raó d'ésser des del punt de vista jurídic, però ara actuen com un fre al desenvolupament fragmentat dels projectes de la manera més eficient possible des d'un punt de vista econòmic i financer. Així doncs, incorporar des de l'inici de la reflexió aquest contingut econòmic es converteix ara i en el propers anys en una condició necessària per a garantir la viabilitat econòmica i financera de les actuacions de transformació urbanística al nostre país.

D'altra banda, pensar en la viabilitat econòmica i financera de la planificació urbanística ens obliga també a pensar a trencar la visió homogènia i estandarditzada del territori. No només des del punt de vista físic, sinó també des del punt de vista econòmic, no tot és reproduïble arreu i no totes les determinacions que el marc legal urbanístic estipula per als diferents règims urbanístics del sòl poden assumir-se sempre i en tot el territori per igual.

Acceptar que no totes les actuals obligacions que pesen sobre sectors de planejament es poden, ni es podran complir en alguns casos, és començar a reconèixer que l'anomenat urbanisme dels percentatges estandarditzats i extrapolables per tot el territori no té per què complir dues de les principals característiques que defineixen l'interès públic de les actuacions urbanístiques en el territori des d'un punt de vista econòmic: l'eficiència (en tant que maximització dels actius i del capital territorial que són propis a un territori determinat, tota vegada que el sòl és un recurs escàs, no reproduïble i no substitutiu) i la ben entesa equitat distributiva (en tant que s'arriba a un punt en què ja no és possible redistribuir benestar individual sense que el benestar col·lectiu disminueixi).

La diversitat de territoris implica per se diversitat de reptes, i aprofundir en una regulació urbanística que ajudi a poder segmentar les prioritats i a identificar les necessitats de cada territori és alhora avançar tant en la viabilitat econòmica i financera de les actuacions de transformació urbanística, com en l'ús racional i eficient del territori.

Nous reptes per a la sostenibilitat econòmica de la planificació urbanística

Una màxima abans de submergir-nos en els reptes que ens aflora la sostenibilitat econòmica de les Administracions competents en matèria urbanística: la sostenibilitat econòmica no és el mateix que la viabilitat econòmica i financera.

La sostenibilitat econòmica, entre d'altres objectius, pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les Administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris⁷. Així doncs, la sostenibilitat econòmica tradueix en termes econòmics i financers el model urbanístic que proposa un pla i el grau d'equilibri o desequilibri pressupostari que pot generar en els pressupostos públics encarregats de mantenir el cost ordinari de funcionament del model un cop executat, i la capacitat per assumir les inversions de capital que el pla li atribueixi. En paraules senzilles i entenedores: el públic, ja sigui ajuntament, Generalitat, etc., pot assumir les inversions que el pla li atribueix? I en quin moment ho podrà fer? L'Ajuntament podrà mantenir la nova ciutat construïda que li proposa el planejament urbanístic un cop consolidada i a ple rendiment?

A dia d'avui, i passats sis anys des del seu naixement com a nou document de planejament, no podem dir que la implantació de la sostenibilitat econòmica en la cultura urbanística del nostre país hagi estat un èxit, sinó més aviat el contrari⁸. La sostenibilitat econòmica s'ha limitat a ser una declaració d'intencions amb molt poca doctrina econòmica al darrera i escassa anàlisi econòmica que, exceptuant casos concrets i agents públics excepcionals, poques vegades ha participat de les reflexions estratègiques inicials de tota actuació urbanística, i s'han acabat convertint en documents redactats *ex post* al disseny estratègic, únicament per haver de donar compliment a un requisit legal. I no es tracta de redactar documents i produir més paper sinó de pensar en clau de sostenibilitat i, fins a dia d'avui, el grau d'interrelació entre els tècnics urbanístics i els serveis econòmics del sector públic (tant a nivell municipal com a nivell autonòmic) ha estat poc intensa en els processos per a la presa de decisions vers actuacions de caràcter urbanístic, tot i l'impacte econòmic i financer que l'ordenació urbanística acaba tenint en la hisenda pública.

⁷ Article 59.3.d del Text refós de Llei d'urbanisme 1/2010, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

⁸ L'anàlisi de la sostenibilitat econòmica del planejament urbanístic s'introdueix per primer cop amb la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl i la seva refosa amb el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

Quan fem urbanisme, ja siguem els professionals, les Administracions públiques, etc., hem d'incorporar la salut econòmica del seu promotor i del seu principal agent avalador, la hisenda local. L'actual context econòmic converteix forçosament la sostenibilitat econòmica en una reflexió imprescindible per saber quin model de ciutat podrà mantenir una determinada hisenda local, avui malmesa per la crisi econòmica i financera, i no pensar un urbanisme mitjançant un planejament urbanístic utòpic, difícilment executable i molts cops insostenible.

Cada model de ciutat que proposi qualsevol planejament urbanístic té un impacte econòmic i financer en la hisenda local que hagi d'administrar-la i mantenir-la un cop consolidada. La sostenibilitat econòmica aplicada a l'urbanisme ens ajuda a definir, entre d'altres, el balanç fiscal que generarà l'urbanisme proposat, el paper que pot afrontar l'Administració per assolir els reptes que el model urbanístic li atorgui (reequipament de la ciutat, polítiques d'habitatge que donin resposta a un determinat volum de demanda exclosa, infraestructures de suport a l'activitat econòmica i/o a la ciutadania, etc.) i ajuda a confeccionar agendes, plans d'etapes i programes sota criteris econòmics i financers.

Els anys de finançament de les inversions mitjançant un autofinançament basat en els ingressos de capital no financers ha passat a la història. D'una banda, els ingressos provinents de l'alienació d'inversions (fonamentalment basats en la venda dels aprofitaments urbanístics de cessió obligatòria i gratuïta amb la conseqüent despatrimonialització) i de les transferències de capital finalistes provinents d'altres Administracions han baixat dràsticament, i totes les mesures d'austeritat relacionades amb la contenció del dèficit públic marquen aquesta tendència per als propers anys. Exceptuant els ingressos puntuals dels anys 2009 i 2010 derivats del qüestionat Pla E - Fons Estatal d'Inversió Local, la tendència decreixent és clara en el darrer sexenni.

Si a aquestes malmeses fonts d'ingrés els afegim la dificultat de les Administracions locals per accedir a finançament aliè mitjançant la concertació de nou endeutament com a conseqüència de la vigència indefinida des de l'any 2012⁹ de no poder concertar nou endeutament quan el volum total del capital viu excedeixi del 75% dels ingressos corrents liquidats l'any anterior, només ens queda l'alternativa de l'estalvi net corrent i dels excedents que pugui generar el funcionament ordinari de la ciutat com a via de finançament alternativa. Les dades publicades pel Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques ens indiquen que més d'un 20% dels 947 municipis de Catalunya superaven el llindar del 75% l'any 2012.

De fet, l'estalvi net corrent per habitant és l'única font de finançament municipal que mostra una certa recuperació l'any 2012 segons les últimes liquidacions pressupostàries publicades al Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques.

La sostenibilitat econòmica obliga les Administracions a canviar l'estratègia del darrer cicle de bonança econòmica, i a concentrar els seus esforços en una política d'autofinançament basada a donar una importància cabdal als capítols 1 a 5 dels ingressos pressupostaris. Reformes i noves lleis de finançament local a banda, aprofundir en els marges per esgotar capacitat fiscal de les hisendes locals, diversificar les fonts d'ingrés no vinculades a la construcció innovant en altres fonts d'ingrés (la fiscalitat ambiental, per exemple), ésser més eficients en la gestió recaptatòria d'ingressos no tan vinculats als cicles econòmics, com els impostos periòdics derivats del padró municipal, avaluar amb rigor el grau de cobertura dels serveis municipals proveïts i aprofundir en marcs de col·laboració publicoprivada tant per a la provisió de serveis urbans com també per a actuacions de caire urbanístic (ex. els *business improvement districts* per als casos de millora i promoció dels eixos i espais comercials urbans, les contribucions especials, les associacions administratives de contribuents previstes en la Llei reguladora de les hisendes locals, etc.) s'erigeixen en línies d'actuació clau per aprofundir en els ingressos pressupostaris que pot aflorar la ciutat construïda i que poden millorar el balanç fiscal de les hisendes locals.

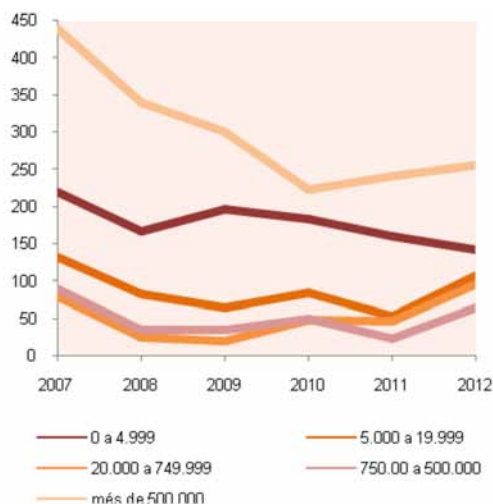
Ens trobem davant d'una nova fase en la política i gestió urbanística que molt poc té a veure amb la que fins ara ha dominat. El manteniment i la sostenibilitat substitueixen el creixement urbanístic passat. Treballar i consolidar el sòl urbà, garantint la supervivència de les finances locals a partir dels ingressos ordinaris que aflora la ciutat consolidada i mitjançant aquella obra necessària i habitual, substitueix la planificació de nous eixamples i grans àrees de creixement.

Aquesta vessant de l'urbanisme de gra menut pot resultar nova per a generacions d'urbanistes joves la seva vida professional dels quals s'ha desenvolupat fins a dia d'avui en un cicle de bombolla immobiliària que ha propiciat el creixement extensiu i l'obra pública de grans dimensions. Tanmateix, tirar endavant urbanisme de gra menut, també és fer urbanisme i sobretot és fer ciutat, i aquest és l'urbanisme que s'albira com a recomanable, sostenible i viable, tot i que avui l'actual marc legal referent a les figures de planejament en el sòl urbà no consolidat estiguin encara més orientats al creixement en taca d'oli que no pas a la renovació urbana.

⁹ Llei 17/2012, de 27 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per a l'any 2013.

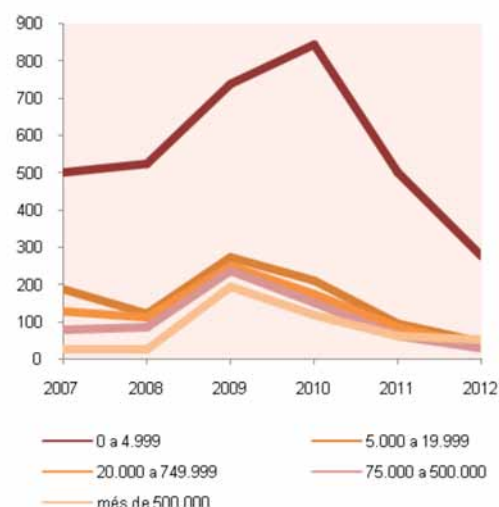
FIGURA 2

Estalvi net corrent/habitant Ajunt. Catalunya
[Mitjana simple per trams de població / termes nominals]



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques

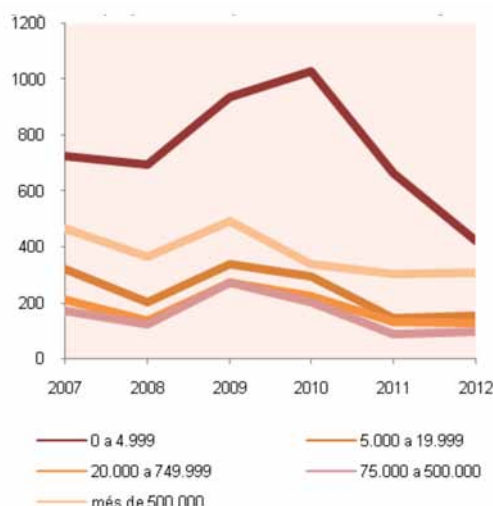
ICNF*/habitant Ajunt. Catalunya
[Mitjana simple per trams de població / termes nominals]



*ICNF: Ingress de capital no financer.

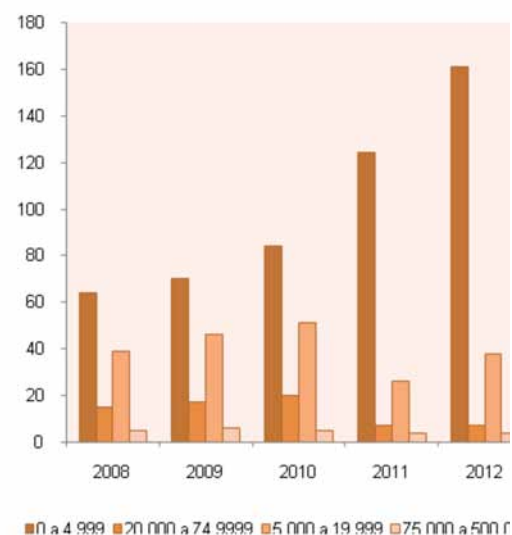
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques

Autofinançament/habitant Ajunt. Catalunya
[Mitjana simple per trams de població / termes nominals]



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques

Municipis DVC* > 75% Ingressos corrents any anterior
[Nombre total de municipis]



*DVC: Deute viu consolidat

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques

BIBLIOGRAFIA

BANC D'ESPANYA, *Mercado primario de valores* <<http://www.bde.es>>.

BANC D'ESPANYA, *Indicadores del mercado de la vivienda* <<http://www.bde.es>>.

BLANCHARD, OLIVIER (1997), *Macroeconomía*, Prentice Hall.

CAMBRA OFICIAL DE CONTRACTISTES D'OBRES DE CATALUNYA, *Índex revisió d'obres privades a Catalunya: Índex de costos de construir a Catalunya*, <<http://www.ccoc.es>>

Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT. GENERALITAT DE CATALUNYA, *Indicadors i estadístiques d'habitatge: Estadístiques de construcció i mercat immobiliari*, <<http://www.gencat.cat>>

Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

Llei 17/2012, de 27 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per a l'any 2013.

Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

MINISTERI DE FOMENT, *Estadísticas y publicaciones, Vivienda y suelo: transacciones inmobiliarias (compraventa)* <<http://www.fomento.es>>.

MINISTERI D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES, *Estadísticas territoriales, datos estadísticos de entidades locales: Liquidación de Presupuestos de las Entidades Locales*, <<http://www.minhap.gob.es/es-ES/Paginas/Home.aspx>>.

OBSERVATORI D'EMPRESA I OCUPACIÓ. GENERALITAT DE CATALUNYA, *Semàfor del comerç*, <http://www20.gencat.cat>.

OECD (2013), *Economics Stat Extracts, Key tables from OECD*, <<http://stats.oecd.org>>.

Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

SERVEI D'ESTUDIS DE CATALUNYACAIXA (2013), *Informe sobre el sector immobiliari residencial a Espanya*, Catalunya Caixa.

UNIÓ DE POLÍGONS INDUSTRIALS DE CATALUNYA (2013), *Els polígons d'activitat econòmica: reptes de futur*, Jornada: Els polígons d'activitat econòmica a les comarques gironines: reptes de futur, Diputació de Girona.